

Moderne Eigentumswohnung in Top-Lage – Lichtdurchflutet, Stilvoll & Perfekt Geschnitten!



Objektnummer: 280117

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	349.000,00 €
Infos zu Preis:	

Parkplätze können zusätzlich um € 24.500,- erworben werden.

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Reinhard Winkler









ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
Top Fotos
Qualitätsiegel

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
QUALITÄTSSIEGEL

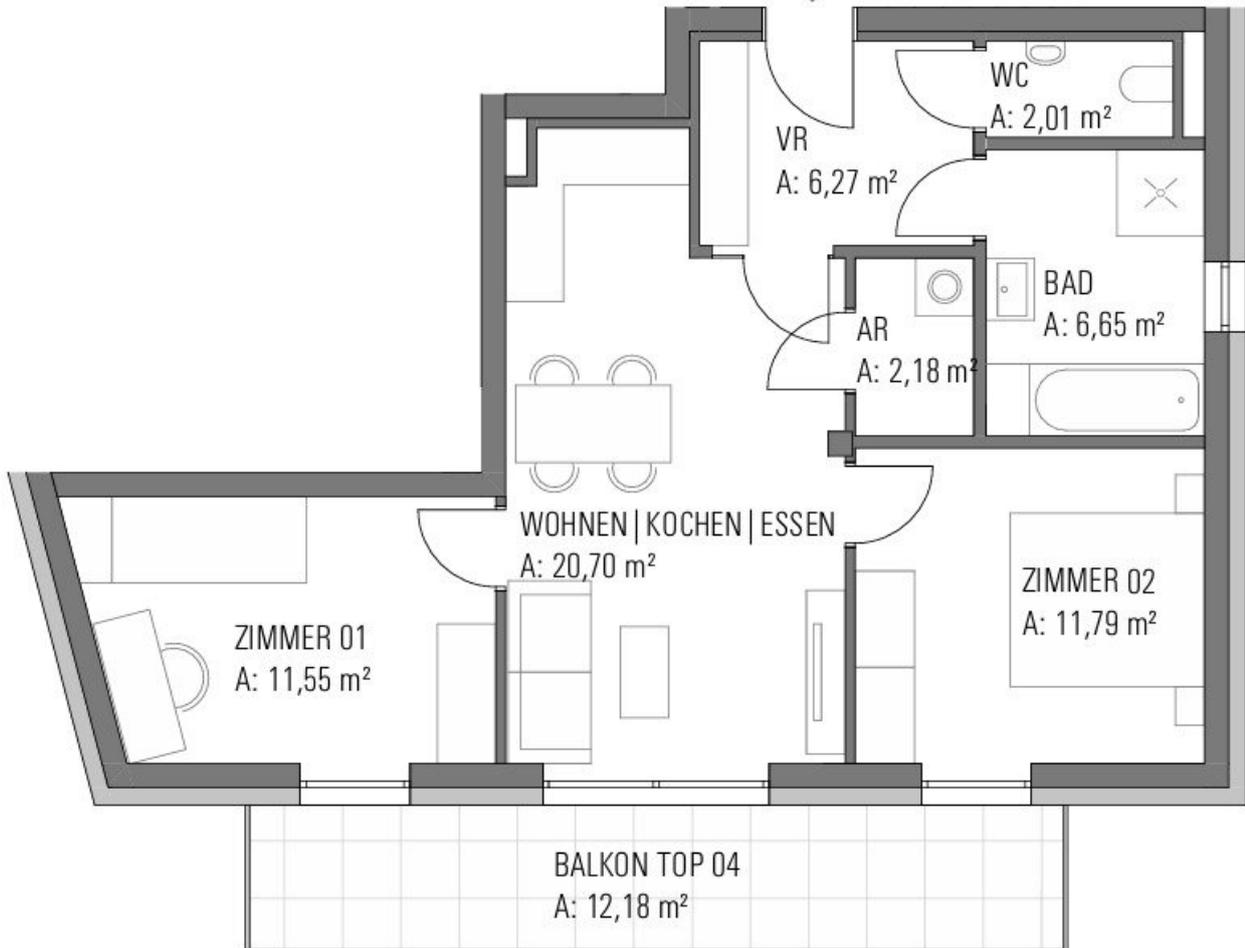
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

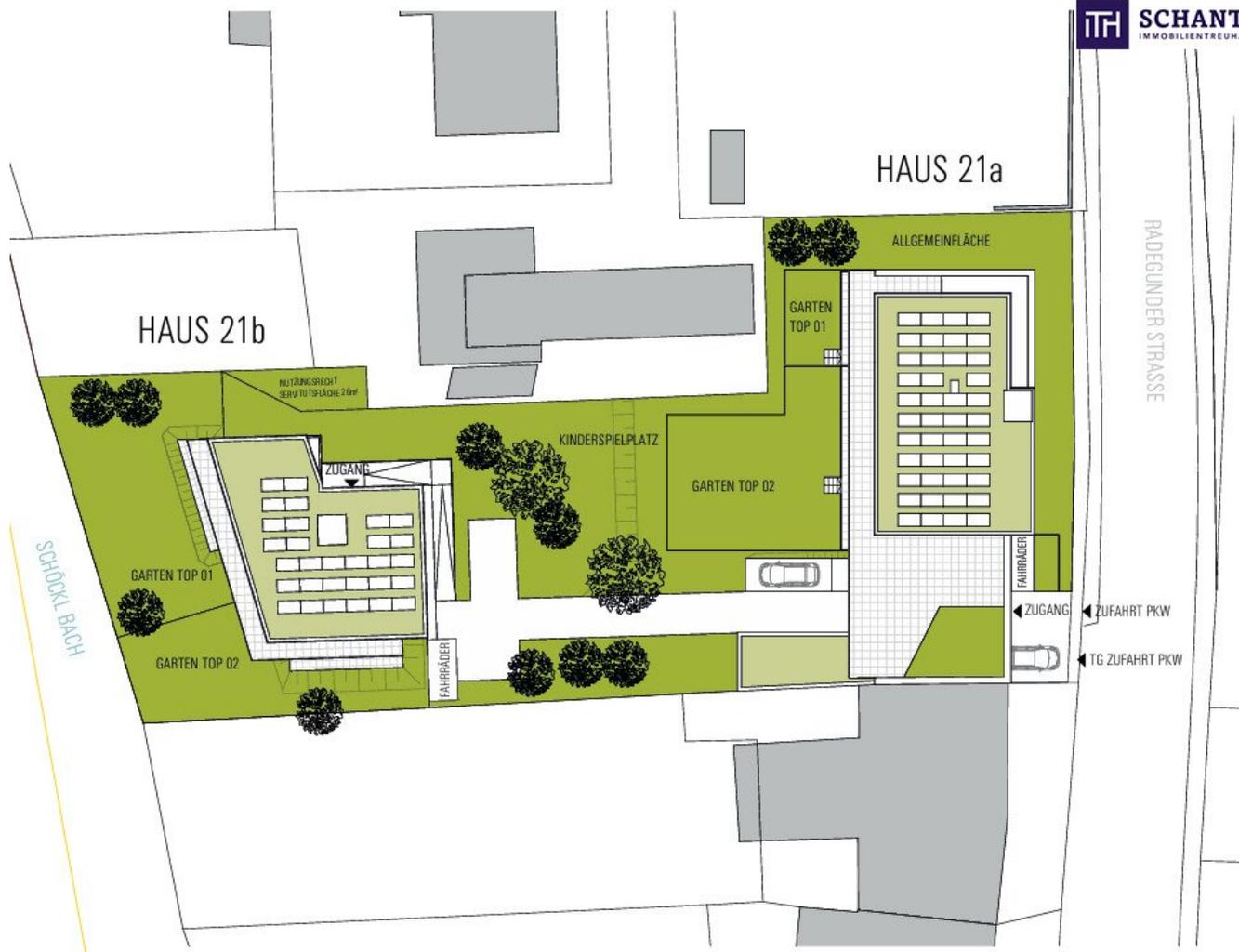


ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



TOP 21b/04 N
61,15 m²





Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierung,
Versicherung und Vermögensaufbau.

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

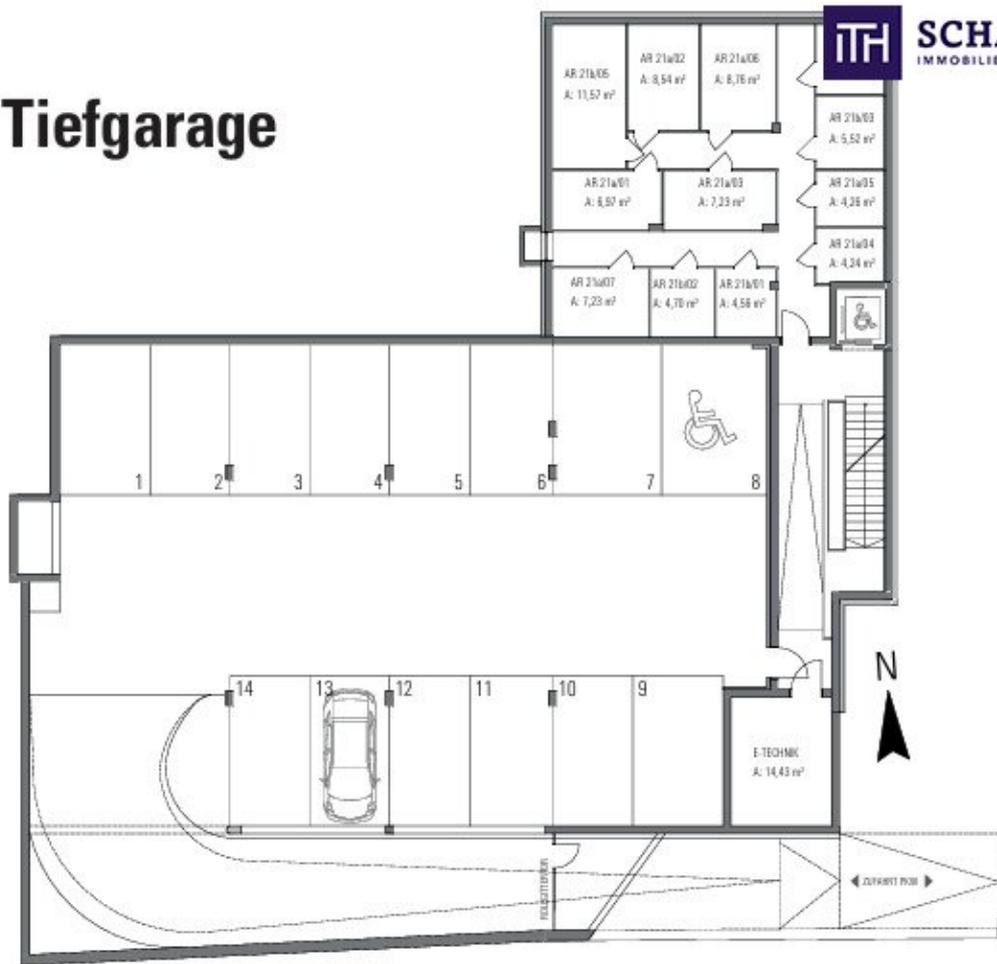
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47

Keller + Tiefgarage



Objektbeschreibung

Moderne Eigentumswohnung in Top-Lage – Lichtdurchflutet, Stilvoll & Perfekt Geschnitten!

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase!

Diese moderne **Eigentumswohnung in der 1. Etage** verbindet **Komfort, Stil und Naturverbundenheit** – ideal für alle, die ein besonderes Zuhause suchen.

Auf **61 m² Wohnfläche** erwarten Sie **drei lichtdurchflutete Räume**, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer. Die **offene Raumgestaltung** schafft ein großzügiges Wohngefühl und bietet Raum für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

Die **ruhige, aber zentrale Lage** überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur: **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der **optimalen Anbindung an Bus und Straßenbahn** sind Sie in wenigen Minuten im Stadtzentrum.

Diese Wohnung vereint **modernen Wohnkomfort mit naturnahem Wohnen** – lassen Sie sich begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Raumaufteilung:

- **Wohnen / Essen / Kochen:** 20,70 m²
- **Vorraum:** 6,27 m²
- **WC:** 2,01 m²
- **Abstellraum:** 2,18 m²
- **Bad:** 6,65 m²
- **Zimmer 1:** 11,59 m²

- **Zimmer 2:** 11,55 m²
- **Balkon:** 12,18 m²

Highlights:

2. **Perfekte Wohnfläche** – 61 m² optimal aufgeteilt für maximalen Wohnkomfort.
4. **Drei helle Räume** – Ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer nutzbar.
6. **Moderne, offene Raumgestaltung** – Großzügiges Wohngefühl mit viel Platz für individuelle Einrichtungsideen.
8. **Erstklassige Lage** – Ruhig und dennoch zentral mit bester Infrastruktur.
10. **Hervorragende Verkehrsanbindung** – Bus und Straßenbahn bringen Sie schnell ins Stadtzentrum.
12. **Lichtdurchflutete Räume** – Große Fenster sorgen für eine freundliche und einladende Atmosphäre.
14. **Hochwertige Ausstattung** – Stilvolle Materialien und moderne Bauweise für höchsten Wohnkomfort.
16. **Naturnahe Umgebung** – Perfekte Kombination aus Stadtleben und Erholung im Grünen.
18. **Optimale Infrastruktur** – Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe.
20. **Bäckereien & Supermärkte fußläufig erreichbar** – Für den täglichen Bedarf bestens

versorgt.

22. **Ideale Wohnung für Familien, Paare oder Singles** – Flexible Nutzungsmöglichkeiten für jede Lebenssituation.

24. **Hochwertige Bodenbeläge** – Elegantes und pflegeleichtes Wohnen.

Achtung: Tiefgaragenplätze können um € 24,500,- zusätzlich erworben werden.

Fertigstellung im Oktober

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre neue Gartenwohnung in Graz wartet bereits auf Sie. Genießen Sie das Leben in dieser wunderbaren Immobilie und fühlen Sie sich sofort zuhause.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap